



31.08.2020

Asia/5

§ 481

V 23.9.2020, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen Tennispalatsin tontille ja osto-oikeuden lisääminen maanvuokrasopimukseen (Kamppi, tontti 40101/1)

HEL 2020-006329 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Anna Vuorjoen ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemkaava_10667

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin Kampissa sijaitsevan tontin 4040/1 vuokrausperiaatteet 30.12.2080 saakka sekä päättää osto-oikeuden lisäämisestä maanvuokrasopimukseen liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijän perustelut

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia hallita maanvuokrasopimuksen nojalla Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelissa tonttia 4010/1 sekä omistaa sillä oleva museo- ja liikerakennus (Tennispalatsi). Hel-



singin kaupunki omistaa keskinäisen Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin osakekannan kokonaisuudessaan.

Helsingin kaupungin ja Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin välinen maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2055 saakka. Vuosivuokra on noin 560 000 euroa.

Kiinteistöosakeyhtiön myynti

Helsingin kaupungin tarkoituksena on myydä Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin osakkeet ja tätä koskeva myyntiprosessi on aloitettu. Myynti toteuttaa kaupunginhallituksen 24.6.2019, 485 § hyväksymää kiinteistöpoliittista ohjelmaa sekä kaupunginhallituksen 22.6.2020, § 400 hyväksymää Helsingin kaupungin toimitilastrategiaa. Päätösten mukaan kaupunki harjoittaa aktiivista omistajapolitiikkaa luopumalla niistä tiloista, joita kaupunki ei tarvitse omassa palvelutuotannossaan ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutarpeita.

Osakkeiden myynnin kannalta on erittäin tärkeää, että voimassa olevilla vuokrasopimuksilla on tietty varmuus ja jatkuvuus. Tästä syystä sekä paremman neuvotteluaseman saavuttamiseksi maanvuokrasopimuksen muuttaminen noin 60 vuoden pituiseksi ja siihen lisättävä tontin ost-oikeus on tarkoituksenmukaista.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella on voimassa asemakaava nro 10667 vuodelta 1999. Tontti on asemakaavassa merkitty liikerakennusten korttelialueelle (K). Tennispalatsin rakennus on suojeltu asemakaavassa sr-2 merkinnällä. Asemakaavan ote on liitteenä 2.

Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-ajan esitetään olevan noin 60 vuotta siten, että se päättyy vuoden 2080 lopussa.

Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 49 euroa. Hintatasossa 4/2020 (ind. 19,66) tontin kerrosneliömetrihintaa on noin 963 euroa.

Uuden pidemmän maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on noin 865 000 euroa. Vuokrasta peritään 80% niin pitkään kuin rakennuksen tilat ovat pääosin elokuvakeskus- ja kulttuurikäytössä. Alennettu vuosivuokra on noin 690 000 euroa.



Vuosivuokraa ja mahdollista myyntiä varten on saatu kolmen ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunto. Arviolausuntojen perusteella voidaan todeta, että vuosivuokra ja myyntihinta ovat, myönnettävä alennus huomioiden, arviolausuntojen mukaisten arviointitarkkuuksien +/- 15%– +/- 20% sallimissa rajoissa markkinahintaisia.

Arviolausunnot ovat oheismateriaalissa.

Maanvuokrasopimuksen uudistaminen

Maanvuokrasopimus tullaan päivittämään ja siihen sisällytetään tarvittavat rasiteluonteiset ehdot ja uudet maaperäehdot. Samalla vuokrasopimusalueen pinta-ala muutetaan voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaiseksi.

Osto-oikeus

Vuokrasopimukseen on tarkoitus tehdä osto-oikeutta koskeva ehto kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § päättämien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaisesti. Linjausten kohdan 3.3. mukaan kaupunki luovuttaa hankkeen toteuttajan valinnan mukaan muun muassa toimisto- ja hotellitontit pääsääntöisesti myymällä tai vuokraamalla osto-oikeuksin. Kauppahinta olisi noin 17 miljoonaa euroa.

Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 miljoonaa euroa (HS 7 luku 1 § 6 kohta).

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, valtuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa tonttipäällikkö vuokraamaan ja mikäli vuokralainen päättää käyttää osto-oikeuttaan myymään tontti 4040/1.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemkaava_10667



31.08.2020

Asia/5

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 16.06.2020 § 385

HEL 2020-006329 T 10 01 01 02

Salomonkatu 15, Fredrikinkatu 65

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan uudelleen Helsingin Kampissa sijaitsevan tontin 4040/1 (pinta-ala 6 618m², rakennusoikeus 17 900 k-m²) Kiinteistöosaakeyhtiö Helsingin Tennispalatsille (ytunnus 1090036-0) liitteen 1 mukaisin ehdoin.

Käsittely

16.06.2020 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Esitys muotoillaan seuraavasti: "Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan uudelleen Helsingin Kampissa sijaitsevan tontin 4040/1 (pinta-ala 6 618m², rakennusoikeus 17 900 k-m²) Kiinteistöosaakeyhtiö Helsingin Tennispalatsille (ytunnus 1090036-0) pääosin liitteen 1 mukaisin ehdoin. Vuokralaisen oikeus ostaa tontti poistetaan vuokrausperiaatteista."

Kannattaja: Noora Laak

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna



31.08.2020

Asia/5

Jaa-äännet: 11

Sirpa Asko-Seljavaara, Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Jape Lovén, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Mikko Särelä

Ei-äännet: 2

Mia Haglund, Noora Laak

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 11-2.

09.06.2020 Pöydälle

02.06.2020 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi